

Sygn. akt V ACa 190/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Pidzik
Sędziowie:	SA Grzegorz Stojek (spr.) SA Janusz Kiercz
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2014r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Ż.

przeciwko Ł. M. i J. H.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej J. H.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 listopada 2013r., sygn. akt II C 142/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki kwotę 950.000 (dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r. oraz zasądza od pozwanego Ł. M. na rzecz powódki kwotę 1.000.000 (jeden milion) złotych z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r. i oddala w pozostałej części powództwo przeciwko pozwanej J. H.;

- w punkcie 3 w ten sposób, że tytułem kosztów procesu zasądza solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki kwotę 36.608 (trzydzieści sześć tysięcy sześćset osiem) złotych oraz zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 34.859 (trzydzieści cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć) złotych;

2. oddala apelację powódki;

3. znosi wzajemnie między powódką a pozwaną J. H. koszty postępowania apelacyjnego;

4. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Ł. M. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

5. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych tytułem opłaty od apelacji, której powódka nie miała obowiązku uiścić.

Sygn. akt V ACa 190/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem, zaocznym względem pozwanego Ł. M., Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki Gminy Miejskiej Ż. kwotę 1.950.000 zł z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r., w pozostałej części oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu, przy czym wyrokowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności w części uwzględniającej powództwo skierowane przeciwko pozwanemu Ł. M. oraz orzekającej o kosztach procesu od niego.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Strony procesu uzgodniły że Ł. M. i J. H. (wówczas M.) sprzedadzą powódce nieruchomość stanowiącą współwłasność obojga pozwanych, składającą się z działki nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Żorach (dalej: nieruchomość). Pozwani w tym czasie byli małżeństwem, z tym że w 2007 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego znieśli wspólność majątkową, czego nie odnotowano w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość. Małżeństwo pozwanych zostało rozwiązane przez rozwód w sierpniu 2011 r.

W dniu 6 lipca 2010 r. strony procesu sporządziły protokół uzgodnień, który 7 lipca 2010 r., po naniesieniu poprawek, podpisały wraz z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. W chwili dokonywania uzgodnień i zawierania umowy przedwstępnej nieruchomość była obciążona dwoma hipotekami w kwotach 1.260.000 zł i 2.900.000 zł, zabezpieczającymi spłatę kredytów udzielonych przez Bank (...) w K..

W umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i w protokole uzgodnień pozwani oświadczyli, że zobowiązują się do 31 stycznia 2012 r. sprzedać powódce nieruchomość za cenę w kwocie 2.950.000 zł, po spełnieniu warunku wykreślenia wszystkich obciążeń z działu IV księgi wieczystej obejmującej nieruchomość, zaś powódka zobowiązała się do zapłaty ceny w czterech ratach, mianowicie w kwotach, odpowiednio, 630.000 zł, 320.000 zł, 1.000.000 zł, 1.000.000 zł, płatnych, odpowiednio, do 13 lipca 2010 r., 31 lipca 2010 r., 31 stycznia 2011 r. i 31 stycznia 2012 r., z tym że dwie pierwsze raty podlegały zapłacie do rąk pozwanych, zaś dwie pozostałe na rachunek prowadzony przez Bank (...) w K. dla kredytu obrotowego zbywcy nieruchomości. Ponadto pozwani zobowiązali się do bieżącej spłaty kredytu i informowania o tym powódki na bieżąco poprzez przedstawianie dowodów wpłat. W § 6 umowy przedwstępnej strony uzgodniły też, że o ile pozwani nie przeniosą z własnej winy własności nieruchomości na rzecz powódki w uzgodnionym terminie, zapłacą do 25 lutego 2012 r. karę umowną w kwocie 1.000.000 zł. Bank (...) w K. w zaświadczeniu z 2 lipca 2010 r. przedstawił wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu kredytu inwestycyjnego i obrotowego oraz potwierdził, że hipoteka na nieruchomości zabezpiecza spłatę zadłużenia z tego tytułu, a ponadto wskazał numery rachunków bankowych, na które należy spłacać kredyty. Zaświadczenie to zostało przedłożone powódce.

Powódka zapłaciła dwie pierwsze raty (łącznie 950.000 zł), dokonując wpłaty na rachunek bankowy pozwanych.

Ł. M. w dniu 25 stycznia 2011 r. zwrócił się do Prezydenta Miasta Ż. o wpłatę trzeciej raty na inny, wskazany w tym piśmie rachunek bankowy. W okresie od 9 lutego 2011 r. do 9 maja 2011 r. powódka wpłaciła łącznie 1.000.000 zł na rachunek bankowy wskazany w piśmie Ł. M..

Bank, który udzielił pozwany kredyt, w dniu 7 października 2011 r. poinformował Prezydenta Miasta Ż., że kwota 1.000.000 zł nie wpłynęła na rachunek kredytowy wskazany w zaświadczeniu z 2 lipca 2010 r., a wykreślenie hipotek uzależnione jest od zapłaty na rzecz kredytodawcy kwoty 2.000.000 zł.

Rachunek bankowy, który pozwany Ł. M. wskazał powódce w dniu 25 stycznia 2011 r. okazał się rachunkiem prowadzonym wyłącznie dla niego, „do którego umocowania nie posiadała pozwana J. H.”.

W dniu 3 listopada 2011 r., to jest po otrzymaniu przez powódkę pisma banku z informacją o niespłacaniu kredytu, odbyło się spotkanie przedstawicieli Gminy z pozwanym. Podczas spotkania pozwany przyznał, że, po pierwsze, rachunek bankowy, na który została wpłacona kwota 1.000.000 zł nie jest przeznaczony do spłaty kredytu, lecz jest to wyłącznie jego rachunek bankowy, po drugie, uzyskanej w ten sposób kwoty 1.000.000 zł nie przeznaczył na spłatę kredytu, ale nietrafnie zainwestował ją i utracił te środki, po trzecie, do spłaty kredytu pozostało około 1.800.000 zł. Z tej przyczyny powódka nie zapłaciła ostatniej raty ceny sprzedaży nieruchomości.

W terminie ustalonym jako dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (31 stycznia 2012 r.; w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku mowa jest o „31.10.2012 roku”, co najwidoczniej jest skutkiem omyłki pisarskiej), w miejscu planowanej czynności notarialnej, stawili się Z. D. i W. K., którzy reprezentowali powódkę, oświadczając, że z uwagi na niespełnienie warunku określonego w § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Pozwana w piśmie z 31 stycznia 2012 r. do Prezydenta Miasta Ż. oświadczyła, że „odstępuje od umowy przedwstępnej bowiem do umowy przyrzeczonej nie doszło z winy kupującego ze skutkami prawnymi dla wpłaconego zadatku”.

Sąd Okręgowy stwierdził, że miał na względzie, iż nieruchomość była objęta wspólnością ustawową pozwanych, która została zniesiona umownie, w wyniku czego na mocy art. 50¹ kro prawo własności przysługiwało każdemu z pozwanych w częściach równych, co jednak nie zostało odnotowane w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Wyjaśnił, że ta zmiana, jak i ustanie małżeństwa pozwanych na skutek orzeczenia rozwodu (powódka nie wiedziała o rozwiązaniu małżeństwa zbywców) są bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych względem powódki, którzy odpowiadają solidarnie. Pozwani bowiem wspólnie, jako współwłaściciele nieruchomości, zaciągnęli zobowiązanie zbycia nieruchomości powódce. Przepis art. 370 kc stanowi, że jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Odwołując się do judykatury, Sąd Okręgowy podkreślił, że ostatnio wskazany przepis znajduje zastosowanie także do małżonków, jeżeli są spełnione przesłanki w nim określone, to jest wspólne zaciągnięcie przez małżonków zobowiązania dotyczącego ich wspólnego mienia. Pozwani byli również wierzycielami solidarnymi powódki w zakresie świadczenia pieniężnego, którego spełnienie do rąk jednego z nich odnosiło skutek względem drugiego (art. 367 kc). Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest nieotrzymanie przez pozwaną od powódki kwoty 1.000.000 zł, którą powódka wpłaciła na rachunek bankowy wyłącznie pozwanego.

Ponieważ przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku, odpadła podstawa świadczenia pieniężnego, które powódka spełniła łącznie w kwocie 1.950.000 zł. Tym samym świadczenie pieniężne stało się nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 kc, gdy nie została zawarta umowa przyrzeczona. Na pozwanych spoczywał obowiązek zwrotu świadczenia nienależnego. Wiedzieli o obowiązku zwrotu świadczenia w razie niewywiązania się z zobowiązania sprzedaży, a wyzbywając się korzyści powinni byli liczyć się ze zwrotem (art. 409 kc). Również w tym zakresie pozwani odpowiadają solidarnie. Sąd Okręgowy stwierdził też, że uwzględnienie, który z dłużników solidarnych i w jakim zakresie spowodował niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, następuje dopiero w ramach rozliczeń regresowych, nie ma to natomiast znaczenia w stosunkach między wierzycielem a dłużnikami solidarnymi. Powódka przekazała pozwanym kwotę 1.950.000 zł w ramach wzajemnych zobowiązań. Gdy nie zawarto umowy przyrzeczonej i jej zawarcie wskutek nieziszczenia się warunków (wykreślenia hipotek) nie było możliwe, podstawa świadczenia przez powódkę odpadła i pozwani powinni zwrócić Gminie przekazaną im sumę pieniężną.

Sąd Okręgowy podkreślił, że żadna ze stron nie spełniła w pełni wzajemnych zobowiązań. Działania obu stron miały wpływ na to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wina powódki polegała na tym, że nie zapłaciła trzeciej raty, którą miała obowiązek wpłacić na rachunek bankowy przeznaczony do obsługi kredytu, nie dochowała należytej staranności w tym zakresie. Ponadto opóźniła się z zapłatą kwoty 1.000.000 zł. Powódka nie dochowała należytej staranności przy ustalaniu rachunku bankowego, na który miała być dokonana zapłata. W uzgodnieniu stron i w

umowie przedwstępnej strony ustaliły, że powódka będzie spłacała część zadłużenia w celu wykreślenia hipoteki. Nieprawidłowość we wpłacie tej raty miała ten skutek, że pozwani przynajmniej w części nie mogli wywiązać się ze swojego zobowiązania i wykreślić hipoteki. Kwota ta nie pokrywała w całości wszystkich długów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości i pozwani również we własnym zakresie swoje zadłużenie powinni spłacić. Niemniej strona powodowa przyczyniła się brakiem staranności do tego, że pozwani nie mogli się wywiązać z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej wskutek niewykreślenia hipoteki. Również z winy pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż wprowadzili powódkę w błąd. Pozwany Ł. M. wskazał niewłaściwy rachunek bankowy, zaś powódka na ten rachunek przelała środki pieniężne. Wbrew umownemu obowiązkowi, pozwani nie informowali powódki o stanie zadłużenia, jak też nie podjęli działań w celu spłaty zadłużenia i wykreślenia hipoteki. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że działania i postawa obu stron umowy doprowadziły do niezawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta nie została zawarta z winy obu stron. Odstąpienie od umowy przedwstępnej przez pozwaną, oświadczeniem zawartym w piśmie z 31 stycznia 2012 r. nie wywołało skutku prawnego, gdyż nastąpiło bez wymaganej formy prawnej oraz współdziałania i zgody współwłaściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że skoro z § 6 umowy przedwstępnej wynika, że zbywcy zobowiązani są do zapłaty kary umownej, jeżeli z własnej winy nie przeniosą własności nieruchomości, to powództwo o zapłatę kary umownej jest bezzasadne. Pozwana nie może zatrzymać zadatku w kwocie 950.000 zł. W art. 394 kc mowa jest o zwrocie zadatku, ale nie w sytuacji, gdy obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że do wykonania umowy nie doszło.

Ponieważ pozwany Ł. M. nie zajął stanowiska w sprawie, wyrok jest zaoczny względem niego. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi zaocznemu rygor natychmiastowej wykonalności w części uwzględniającej powództwo skierowane przeciwko pozwanemu (art. 333 § 1 pkt 3 kpc).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy umotywował treścią art. 100 i art. 105 kpc oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz wynikiem procesu (powództwo zostało uwzględnione w 2/3 częściach).

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo przez zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 1.000.000 zł oraz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania polegające na ustaleniu sprzecznie z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, że umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn zawinionych przez obie strony.

Z kolei pozwana w apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie części uwzględnionego powództwa, mianowicie w zakresie kwoty 1.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania przez poczynienie sprzecznego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ustalenia, że powódka zapłaciła trzecią ratę (1.000.000 zł) obojgu pozwanym.

Zarzuciła też naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie, po pierwsze, art. 366 § 1 w związku z art. 390 § 1 w związku z art. 405 i art. 410 § 1 i 2 kc, po drugie, art. 367 § 1 w związku z art. 390 § 1 i (jak wynika z uzasadnienia apelacji) art. 379 § 1 kc.

Pozwany w odpowiedzi na apelację powódki wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Również pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka w odpowiedzi na apelację pozwanej wniosła o oddalenie tej apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Jedynie apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne, jednak z wyjątkiem dotyczącym wykonania przez powódkę obowiązku zapłaty trzeciej raty, której powódka nie zapłaciła w sposób odpowiadający postanowieniom umownym ze skutkiem dla obojga pozwanych.

Ustalenia te Sąd Apelacyjny uzupełnia w sposób poniższy, na podstawie dowodów przeprowadzonych w pierwszej instancji.

Strony w § 4 umowy przedwstępnej postanowiły, że umowa sprzedaży zostanie sporządzona do 31 stycznia 2012 r., po spełnieniu warunku polegającego na wykreśleniu wszystkich obciążeń z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i – z wyjątkiem roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej – braku wpisów nowych obciążeń. W dziale III tej księgi wieczystej, obok wynikającego z umowy przedwstępnej roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, w dniu 31 października 2011 r. dokonano także wpisu o wszczęciu na skutek wniosku B. C. egzekucji z nieruchomości, prowadzonej pod sygnatura akt KM 2377/11 Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żorach Jadwigi Albery (dalej: sprawa KM 2377/11), co wprost wynika z treści księgi wieczystej (wpis nr 15, k. 22, 52). Wpis ten został wykreślony w dniu 2 marca 2012 r. (wpis nr 16, k. 52), gdyż postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 2377/11 zostało umorzone postanowieniem organu egzekucyjnego z 5 stycznia 2012 r. (zaświadczenie Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żorach z 5 marca 2012 r., k. 110), wobec spłaty egzekwowanego długu jeszcze w 2011 r. (oświadczenie B. C. z 24 grudnia 2011 r., k. 111). Hipoteki na nieruchomości zostały ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty kredytów udzielonych pozwanemu (pismo (...) Banku (...) w K. z 7 października 2011 r. do Prezydenta Miasta Ż. – k. 20, zaświadczenie Banku (...) w K. z 2 lipca 2010 r. – k. 102). W zaświadczeniu Banku (...) w K. z 2 lipca 2010 r. wskazano numery rachunków bankowych w banku kredytującym pozwanego, które przeznaczone są do obsługi obu kredytów, z których do spłaty w chwili wystawienia zaświadczenia pozostało łącznie około 2.064.000 zł (k. 102). Gdy strony pertraktowały w przedmiocie zbycia nieruchomości, pozwani przekazali powódce obie umowy o kredyt zawarte przez pozwanego z Bankiem (...) w K. i umowy te pozostały w dokumentacji powódki; w obu tych umowach też są wskazane numery rachunków bankowych przeznaczone do spłaty obu kredytów (zeznanie świadka Z. D. na rozprawie w dniu 18 lipca 2013 r., 00:34:10-00:35:40, 00:46:25-00:46:40).

Powódka odwołuje się do postanowienia zawartego w § 4 umowy przedwstępnej, podnosząc że w dniu 31 stycznia 2012 r. w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisano o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Wywodzi, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło nie tylko dlatego, że nie wykreślono hipoteki, ale także z uwagi na wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Pozwani nie twierdzą, że postanowienie § 4 umowy przedwstępnej nie obejmuje wpisu w dziale III księgi wieczystej o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W § 4 umowy przedwstępnej strony wprost mówią, że za obciążenie uznają też wpis roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej, ale zakresem warunku opisanego w tej jednostce redakcyjnej umowy przedwstępnej nie obejmują wpisu o roszczeniu o zawarcie umowy przyrzeczonej. Ostatnio wskazany wpis dokonywany jest nie w dziale IV księgi wieczystej, lecz w jej dziale III. Nie przecząc, że postanowienie § 4 umowy przedwstępnej obejmuje też wpisy w dziale III księgi wieczystej, pozwana w piśmie procesowym z 6 listopada 2012 r. (k. 94-98) podkreśliła, że postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 2377/11 zostało umorzone postanowieniem z 5 stycznia 2012 r., dowodząc tej okoliczności oświadczeniem wierzyciela (B. C.) o zapłacie długu względem niego oraz zaświadczeniem organu egzekucyjnego. Chociaż więc w § 4 umowy przedwstępnej mowa jest jedynie o wpisie w dziale IV księgi wieczystej, należy przyjąć, że zgodnym zamiarem stron i celem postanowienia zawartego w § 4 umowy przedwstępnej było doprowadzenie nieruchomości do takiego stanu, żeby już po nabyciu prawa własności przez powódkę nie zachodziły przeszkody do korzystania przez Gminę z nieruchomości zgodnie z tym

przeznaczeniem rzeczy, dla jakiego miała nabyć nieruchomości, którą zamierzała zbudować, o czym mowa w § 8 umowy przedwstępnej i w § 2 pkt 6 protokołu uzgodnień. Temu zaś na przeszkodzie mogłaby stać egzekucja z nieruchomości, w efekcie której nabywca mógł nawet utracić nieruchomość (art. 930 kpc). Stronom zatem szło o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz powódki, by z niej mogła korzystać zgodnie z planowanym przeznaczeniem jej na określony cel, czemu przeszkodzić mogłaby realizacja nie tylko obciążenia hipotecznego na rzecz kredytującego banku, ale też egzekucja z nieruchomości na rzecz innego wierzyciela i dlatego również tę właśnie sytuację strony objęły warunkiem określonym w § 4 umowy przedwstępnej.

Już w postępowaniu w pierwszej instancji (pismo procesowe z 6 listopada 2012 r.) pozwana podnosiła, że przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej było zachowanie powódki, która trzecią ratę zapłaciła niezgodnie z umową przedwstępną. Zapłata tej raty miała nastąpić na rzecz kredytodawcy, podobnie jak zapłata czwartej raty, której powódka również nie dokonała. Tę okoliczność pozwana podniosła w piśmie z 30 grudnia 2011 r. do powódki, domagając się zapłaty zgodnie z postanowieniem umowy przedwstępnej (k. 104). To właśnie ta okoliczność stała się przyczyną odmowy pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie sposób więc zgodzić się z powódką, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwanych. Podobnie nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja powódki, że dokonała zapłaty trzeciej raty zgodnie z umową przedwstępną. Gmina opiera to stanowisko, po pierwsze, na dosłownym brzmieniu § 5 umowy przedwstępnej, w którym mowa o zapłacie trzeciej i czwartej raty „bezpośrednio na konto banku, który udzielił kredytu małżonkom M.”, po drugie, na tym, że w umowie przedwstępnej nie określono numeru rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata, jak też nie ustalono sposobu wskazania numeru tego rachunku bankowego, na który ma być dokonana zapłata. Powódka dysponowała jednak wiedzą o numerach rachunków bankowych przeznaczonych do obsługi kredytów zaciągniętych przez pozwanego, a gdy 25 stycznia 2011 r. pozwany zwrócił się do powódki o dokonanie zapłaty trzeciej raty na rachunek bankowy inny od rachunków przeznaczonych na spłatę udzielonych mu kredytów, powódka przelała środki na rachunek bankowy bez sprawdzenia jego zgodności z rachunkami przeznaczonymi do spłaty kredytów, chociaż celem wpłaty przez powódkę trzeciej i czwartej raty bezpośrednio na rachunek kredytodawcy była spłata kredytu obciążającego pozwanego (zeznanie 00:44:05-00:44:16; 00:46:40-00:45:53). Trafnie więc Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka w tym zakresie nie dochowała należytej staranności. Nie zrealizowała postanowienia umownego, przyczyniając się w tym samym do niezrealizowania warunku zawarcia umowy przyrzeczonej. Dotyczy to niezrealizowania celu wpłaty trzeciej raty na rachunek kredytodawcy, przez co interes prawny pozwanej, jako wierzycielki w zakresie świadczenia pieniężnego nie został zaspokojony w sposób odpowiadający stosunkowi prawnemu łączącemu strony procesu. Nie dotyczy to natomiast opóźnienia w zapłacie trzeciej raty, gdyż nie ma podstaw faktycznych do twierdzenia, że samo opóźnienie w zapłacie miało jakiegokolwiek znaczenie dla niewykreślenia hipotek. W okolicznościach sprawy nie sposób zakwestionować wyводу pozwanej (pismo procesowe z 6 listopada 2012 r.), że w razie wywiązania się przez powódkę z obowiązku zapłaty dwóch ostatnich rat w sposób odpowiadający treści stosunku prawnego łączącego strony zachodziłaby podstawa do wykreślenia przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej nie tylko hipotek, ale też wpisu o wszczęciu egzekucji w sprawie KM 2377/11, skoro celem umówionego sposobu zapłaty trzeciej i czwartej raty była spłata zadłużenia zabezpieczonego hipoteką, zaś dług egzekwowany we wskazanej sprawie egzekucyjnej był spłacony w 2011 r. Brak też jest podstaw do ustalenia, że postanowienie § 6 umowy przedwstępnej w przedmiocie kary umownej („Strony ustalając, że małżonkowie M. będą zobowiązani zapłacić Gminie Ż. karę umowną w wysokości 1.000.000 zł płatną do 25.02.2012 roku o ile do dnia 20.01.2012 roku nie przeniosą z własnej winy własności nieruchomości (...)”) miało sankcjonować niezawarcie umowy przyrzeczonej karą umowną dla powódki z przyczyn, za które odpowiada również powódka. Pozwani musieliby przecież wziąć na siebie odpowiedzialność za skutki postępowania Gminy, czego powódka nie próbowała nawet dowodzić. W tej sytuacji należy przyjąć, że zgodnym zamiarem i celem umowy w części dotyczącej kary umownej było sankcjonowanie odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej karą umowną tylko w takiej sytuacji, za którą odpowiadają wyłącznie pozwani, co oddano słowami: „nie przeniosą z własnej winy”.

Reasumując dotychczasowe uwagi, apelacja powódki jest bezzasadna.

Jeśli zaś idzie o apelację pozwanej, trzeba zwrócić uwagę na to, że domagając się zwrotu trzeciej raty (1.000.000 zł) powódka nie dochodziła naprawienia szkody, przez co art. 390 kc nie był w ogóle stosowany przez Sąd Okręgowy.

Również Sąd Okręgowy nie stosował art. 379 § 1 kc, który zresztą w sprawie nie miał zastosowania, gdyż w sprawie szło o solidarność w rozumieniu przepisów o zobowiązaniach solidarnych.

Zobowiązanie może być solidarne, chociażby każdy z dłużników był zobowiązany w sposób odmienny (art. 368 kc), przy czym działania i zaniechania jednego z dłużników solidarnych nie mogą szkodzić współdłużnikom (art. 371 kc).

W ostatnio powołanym przepisie chodzi o czynności faktyczne i prawne, które mogą być skierowane tak do wierzyciela, jak i osób trzecich. Wskazanie przez pozwanego w piśmie z 25 stycznia 2012 r. rachunku bankowego, na który powódka wpłaciła trzecią ratę było działaniem, o jakim mowa w art. 371 kc. Wbrew pogładowi Sądu Okręgowego, należy więc mieć to na względzie w niniejszym procesie, a nie dopiero przy rozliczeniach regresowych. Z uwagi na art. 371 kc działanie pozwanego (wskazanie rachunku bankowego niezgodnego z treścią stosunku prawnego łączącego strony) mogło bowiem wpłynąć wyłącznie na zakres odpowiedzialności pozwanego. W efekcie pozwani odpowiadają względem powódki odmiennie co do wysokości. Pozwana nie ma bowiem obowiązku zwrócić powódce nienależnego świadczenia z tytułu trzeciej raty, której skutek działania pozwanego nie uzyskała, jak też w żaden sposób trzecia rata nie zaspokoiła interesu prawnego pozwanej będącej wierzycielką powódki z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości (art. 371 kc).

W rezultacie apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Podsumowując, zaskarżony wyrok (na podstawie art. 386 § 1 kc) podlegał zmianie w części uwzględniającej powództwo skierowane przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 1.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od niej za opóźnienie w zapłacie z tytułu zwrotu trzeciej raty, co wywołało konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu między powódką a pozwaną (art. 100 kpc), natomiast apelacja powódki (jako bezzasadna) podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku postępowania w drugiej instancji oraz wartości przedmiotu zaskarżenia każdą z apelacji, przez co koszty postępowania apelacyjnego podlegały wzajemnemu zniesieniu między powódką a pozwaną (art. 100 kpc), zaś o kosztach z tego tytułu na rzecz pozwanego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 7 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Natomiast o nieopłaconej opłacie od apelacji pozwanej, od uiszczenia której została zwolniona, orzeczono w oparciu o art. 113 ust. 1 uksc.